PENGURUS DANAHARTA NASIONAL BHD

lwn.

USN JAYA SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
ABDUL HAMID SAID H
[SAMAN PEMULA NO: S8-24-57-2000]
24 JULAI 2000

***UNDANG-UNDANG TANAH*:** *Kaveat - Pembatalan kaveat - Kanun Tanah Negara 1965, s. 327 - Sama ada defendan dapat bergantung kepada perjanjian tambahan yang tidak didaftarkan - Pihak terkilan - Sama ada kaveat kepentingan berdaftar - Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998, s. 3(3)*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal - Gadaian berdaftar - Pengambilalihan - Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998, s. 14 - Perletakhakkan - Prosedur dibawah Kanun Tanah Negara 1965, s. 219(1) tidak dipatuhi - Sama ada Danaharta Nasional Bhd penerima gadai*

Penggadai adalah pemilik berdaftar hartanah. Beliau telah menggadai hartanah tersebut kepada bank. Hartanah tersebut kemudiannya telah diletakhakkan kepada plaintif dan perakuan peletakhakan telah didaftarkan di pejabat tanah pada 24 November 1999. Seterusnya pada 10 Februari 2000, plaintif telah menjual hartanah tersebut melalui perjanjian persendirian kepada Golden Tile (M) Sdn Bhd. Walaubagaimanapun, perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan kerana defendan telah memasukkan kaveat persendirian pada 29 Disember 1998 atas alasan bahawa beliau telah membeli hartanah tersebut melalui perjanjian jualbeli dan perjanjian tambahan. Plaintif memohon mahkamah mambatalkan kaveat tersebut di bawah peruntukan s. 327 Kanun Tanah Negara 1965. Defendan menghujah, antara lain, bahawa memandangkan plaintif tidak mematuhi s. 219(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), plaintif tidak mempunyai kepentingan sebagai penerima gadai.

Diputuskan:

[1a] Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 membolehkan plaintif megambilalih semua hakmilik dan kepentingan bank. Prosedur meletakhak kepada plaintif diadakan dalam akta tersebut dengan mengenepikan prosedur KTN.

[1b] Plaintif telah mengambilalih tempat bank dan menjadi penerima gadai. Dari itu, plaintif memiliki hakmilik tidak boleh sangkal. Oleh yang demikian, plaintif menjadi pihak terkilan dengan adanya kaveat yang dimasukkan defendan.

[2] Kaveat bukanlah satu kepentingan berdaftar dan oleh yang demikian, plaintif telah mematuhi s. 3(3) Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998.

[3] Defendan diestop dari bergantung kepada perjanjian tambahan kerana ianya tidak didaftarkan di pejabat tanah yang berkenaan.

[Permohonan dibenarkan.]

Kes yang dirujuk:
Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(diikuti)***
Damodaran v. Vasudeva [1979] 1 MLJ 128 ***(diikuti)***
Goh Heng Kow v. Raja Zainal Raja Hussin & Anor [1995] 3 MLJ 6 ***(diikuti)***
NKM Holdings Sdn Bhd v. Pan Malaysia Wood Bhd [1987] 1 MLJ 39 ***(dirujuk)***
OCBC v. Konsortium Utama Sdn Bhd [1989] 3 MLJ 501 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998, ss. 3(3), 14(1)(3), para. 5(1) sch. 15
Kanun Tanah Negara 1965, ss. 3(1), 218(2), 219(1), para 3(3), sch. 15

Sumber lain yang dirujuk:
National Land Code - A Commentary 2, Judith Sihombing XXV 305

Bagi pihak plaintif - T/n Lee Hishamudin
Bagi pihak defendan - T/n Paul Ong & Associates

Dilaporkan oleh Izzaty Izzuddin

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Said H:

Ong Cheng Lai adalah pemilik berdaftar hakmilik H.S.(D) 86965, P.T. 932, Mukim Batu, Daerah Wilayah Persekutuan (hartanah). Ia telah memberi gadaian pihak ketiga hartanah itu kepada BSN Commercial Bank (M) Bhd (bank) pada 16 September 1996. Gadaian ketiga adalah bagi kemudahan bank kepada Beauty Harvest Trading Sdn Bhd. Selain dari gadaian kepada bank, hartanah yang sama telah juga digadaikan kepada Pacific Bank dan Hong Leong Bank.

Plaintif telah mengambilalih semua hak, hakmilik dan kepentingan bank termasuk dokumen-dokumen cagaran kepada bank. Pengambilalihan ini dilakukan oleh plaintif melalui kuasa-kuasa yang diberi dalam peruntukan Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad, 1998 (Akta 1998). Perakuan peletakhakan ini bertarikh 29 Januari 1999. Dan perakuan ini dikeluarkan di bawah s. 14 Akta 1998 yang berbunyi:

> 14. (1) Perbadanan boleh memperolehi apa-apa aset, sama ada aset itu dipegang oleh penjual sendiri atau secara bersesama dengan mana-mana orang lain dan apabila diperoleh sedemikian, aset itu hendaklah, pada dan dari tarikh peletakhakan itu, terletak hak pada perbadanan sama ada bersendirian atau bersesama dengan orang lain itu, mengikut mana-mana berkenaan.
>
> (2) Perletakhakan di bawah subseksyen (1) hendaklah mempunyai kuat kuasa mengikut peruntukan Bahagian ini dan, walau apa pun peruntukan Akta Undang-Undang Sivil 1956 atau mana-mana orang yang terjejas kerananya mengikut cara yang diperuntukan dalam Bahagian ini.
>
> (3) Perbadanan hendaklah, pada dan dari tarikh perletakhakan sesuatu aset, memperoleh segala hak, hakmilik dan kepentingan pada masa sekarang dan masa hadapan penjual mengenai dan kewajipan yang didedahkan penjual berkenaan dengan aset itu bebas daripada apa-apa bebanan atau tuntutan kecuali apa-apa kepentingan berdaftar yang ada pada tarikh perletakhakan dan tuntutan yang didedahkan.

Perakuan perletakhakan yang bertarikh 29 Januari 1999 itu telah di serah untuk pendaftaran di Pejabat Tanah Wilayah Pesekutuan pada 24 November 1999.

Pada 14 Oktober 1999, plaintif melalui peguamnya telah menghantar notis bertujuan menjual hartanah tersebut melalui perjanjian persendirian. Melalui notis ini, penggadai telah diberitahu bahawa pada 31 Ogos 1999 jumlah yang gagal dibayar ialah RM6,594,032.42. Ong Cheng Lai (penggadai) tidak membayar jumlah yang dituntut.

Pada 10 Februari 2000, plaintif sebagai pembeli dan pemegang gadaian telah menjual hartanah tersebut kepada Golden Tile (M) Sdn Bhd dengan harga RM630,000. Deposit 10% telah dibayar oleh pembeli.

Perjanjian ini tidak dapat dilaksanakan kerana defendan telah memasukkan kaveat persendirian pada 29 Disember 1998. Alasan kemasukan kaveat ini ialah bahawa defendan telah membeli hartanah berkenaan pada 29 Disember 1998 dengan harga RM450,000 daripada penggadai.

Pada tarikh tandatangan perjanjian jualbeli antara penggadai dan defendan, (perjanjian belian) defendan telah membayar RM45,000 sebagai sebahagian dari harga belian dan bakinya hendaklah dibayar dalam tempoh 90 hari dari tarikh

perjanjian jualbeli. Jika bakinya itu tidak dibayar dalam tempoh yang dipersetujui maka defendan diberi 30 hari untuk membayar baki RM405,000 dengan faedah 10% setahun "with daily rest". Walaupun baki ini perlu dibayar kepada peguam penjual (para 2(ii) perjanjian jualbeli) tetapi di The Second Schedule: s. 5 "Name and Description of the Vendor's Solicitors - NIL." Dan saya dapati perjanjian jualbeli ini tidak disaksikan oleh sesiapa.

Pada 5 April 2000, penggadai dan defendan telah menandatangani suatu perjanjian tambahan (Supplemental Agreement) memberi defendan sehingga 31 Disember 2000 membayar baki harga belian dan sebagai balasan penggadai akan membayar RM10,000 sebagai "advanced interest." Perjanjian tersebut ditandatangani kedua-dua pihak di hadapan peguam bersama.

Akta 1998 telah diluluskan parlimen untuk mengatasi krisis kewangan yang melanda negara-negara di Asia termasuk Malaysia dalam tahun 1997. Ke arah ini parlimen telah meluluskan Akta 1998 dengan "... peruntukan khas ... demi kepentingan awam untuk membantu situasi kewangan dengan mengalihkan aset yang berkurangan nilainya, untuk membantu sektor perniagaan dengan berurusan secara segera..."

Seksyen 14(1) Akta 1998 memberi kuasa kepada plaintif mengambilalih apa-apa aset, samada aset itu dipegang penjual sendiri ataupun secara bersama. "Pengambilanalih ini dilakukan dengan meletakhakan dan walau apa pun peruntukan Akta Undang-undang Sivil 1956 atau mana-mana undang-undang lain, hendaklah mengikat mana orang yang terjejas kerananya mengikut cara yang diperuntukkan dalam Bahagian ini. ....." Dan s. 3(3) Akta 1998 menyebut bahawa ".... pada dan dari tarikh perletakhakan sesuatu aset, memperolehi segala hak, hakmilik dan kepentingan pada masa sekarang dan masa hadapan penjual mengenai dan kewajipan yang didedahkan penjual berkenaan, dengan aset itu bebas daripada apa-apa bebanan atau tuntutan kecuali apa-apa kepentingan berdaftar yang ada pada tarikh perletakhakan dan tuntutan yang didedahkan."

Penjual (seller) di sini ialah BSN Commercial Bank (M) Bhd. Ini nyata dari perakuan perletakhakan (perakuan) bertarikh 29 Januari 1999. Di perenggan (1) Jadual kepada perakuan ada disebutkan:

> Charge dated 28th June 1996 between Ong Cheng Lai and the seller, registered under perserahan no. 15304 on 16 September 1996, under which Ong Cheng Lai charged in favour of the seller all that land held under:
>
> (i) HS(D) 25384(86965) PJ 932 Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur together with all building and fixtures pursuant to a third party fixed charge ranking *pari passu* with the first and second fixed charge created.

Defendan mengatakan bahawa s. 218(2) Kanun Tanah Negara (kanun) perlu dipatuhi. Seksyen itu menyebut:

> The transfer under this Act of charge shall be effected by an instrument in Form 14B.

Dengan pendaftaran pindahmilik gadaian ini melalui Borang 14B, kepentingan pemindahmilik (iaitu plaintif) berkuatkuasa mengikut s. 219(1) Kanun yang berkata:

> The interest of any lessee chargee shall pass to and vest in the transferee upon registration of the transfer.

Dengan lain-lain perkataan, defendan mengatakan bahawa kepentingan penerima gadai terletakhak apabila didaftarkan pindahmilik itu mengikut Borang 14B Kanun.

Plaintif di dalam hujahnya berkata bahawa pindahmilik di bawah s. 218 Kanun adalah melalui "transmission of the charge."

Seksyen ini jatuh dalam Part 14 Kanun. Tetapi Schedule 15 Kanun, s. 3(1) berkata:

> For the purposes of section 415, in the case of a statutory vesting pursuant to the Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998, the vesting certificate and the transer certificate shall be conclusive evidence of the vesting of any registered or registrable interest.
>
> (2) The Registrar shall, upon receiving the vesting certificate or the transfer certificate from Danaharta register such vesting and shall dispense with all other requirements pertaining to the application of a statutory vesting under subsection (1) of section 415.

Parlimen yang merupakan badan meluluskan undang-undang negara menyedari akan kepentingan memulihkan ekonomi negara dengan secepat mungkin telah meluluskan undang-undang ini dengan menambahkan peruntukan-peruntukan khas bagi mempercepatkan proses pengurusan letakhakan kepada badan berkenaan.

Akta 1998 membolehkan plaintif mengambilalih semua hakmilik dan kepentingan bank. Perakuan letakhakan telah berkuatkuasa mulai pada 7 dan 8 April 1999. Seksyen 14(3) Akta 1998 dan perenggan 3(3) Schedule 15 Kanun ada kaitan.

Perenggan 5(1) kepada Schedule 15, Akta 1998 berkata:

> 5(1) For the purpose of Chapter 3 of Part Sixteen, Danaharta shall have, in addition to the remedies of chargee, the option of exercising a sale by private treaty.

Notis menjual hartanah melalui penjualan persendirian telah dikeluarkan plaintif melalui peguamnya pada 14 Oktober 1999. Notis itu ada menyebut jumlah yang perlu dibayar dalam tempoh satu bulan dan hak plaintif menjual melalui penjualan persendirian mengikut perenggan 5 Schedule 15 Kanun.

Akta 1998 adalah Akta yang membolehkan plaintif membeli hartanah berkenaan dari bank. Prosidur meletakhak kepada plaintif juga diadakan dalam Akta yang sama dengan mengenepikan prosidur Kanun. Seperti disebut di dalam mukaddimah Akta 1998 adalah "...perundangan adalah satu-satunya cara yang dengannya pemerolehan, pengurusan, pembiayaan dan pelupusan aset dan tanggungan dapat dilaksanakan dengan cepat dan berhemat demi kebaikan awam."

Di dalam kes *NKM Holdings Sdn Bhd v. Pan Malaysia Wood Bhd* [1987] 1 MLJ 39, YAA Seah, HMA, pada masa itu, memutuskan bagi pihak mahkamah:

> It must always be borne in mind that we are Judges, not legislators. The constitutional function of the courts is not only to interpret but also to enforce the laws enacted by Parliament. It should be noted that power of a Court to proceed in a particular course of administering justice, was one of substance and not merely of form. The duty of the Court and its only duty, is to expound the language of the Act in accordance with the settled rules of construction. The Court has nothing to do with the policy of any Act which it maybe called upon to interpret...

Polisi yang ditetapkan adalah untuk mengenepikan Kanun dengan menggantikannya dengan peraturan dan kaedah melalui Akta 1998. Walaupun demikian keperluan memberi notis sebelum perjanjian persendirian dimaktubkan/dikekalkan. Dan harga jualan oleh plaintif adalah lebih dari harga perjanjian di antara penggadai dan pembeli.

Defendan telah memasukkan kaveat pada 29 Disember 1998. Di dalam Borang 19B disebut bahawa defendan telah membayar RM45,000 kepada penggadai sebagai wang pendahuluan.

Perjanjian jualbeli bertarikh 29 Disember 1998 tamat tempohnya pada 27 April 1999. Tetapi defendan telah menandatangan perjanjian tambahan pada 5 April 1999 di mana penggadai memberi tambahan masa untuk membayar baki harga jualan pada 31 Disember 2000.

Kaveat yang dimasukki bertarikh 29 Disember 1998 tetapi perjanjian tambahan tidak didaftar. Isunya bukan sama ada perjanjian tambahan dilekatkan kepada Borang 19B bertarikh 29 Disember 1998 tetapi sama ada ianya telah didaftarkan di pejabat tanah untuk makluman umum. Saya bersetuju dengan keputusan Y.A. Malek Ishak, hakim, dalam kes *Goh Heng Kow v. Raja*

Zainal bin Raja Hussin & Anor [1995] 3 MLJ 6 yang memutuskan kegagalan memaklumkan kewujudan surat ikatan amanah estopnya dari bergantung kepada kewujudannya. Di dalam kes ini defendan di estop dari bergantung kepada perjanjian tambahan kerana ianya tidak didaftarkan di pejabat tanah berkenaan.

Adakah kaveat suatu kepentingan berdaftar? Di dalam kes *Damodaran v. Vasudeva* [1974] 1 MLJ 128, Y.A. Syed Agil Barakbah, pada masa itu, memutuskan di ms. 129 garis E hingga F kini:

> ... It (caveat) has been described as nothing more than a statutory injunction to keep the property in *status quo* until the court has had an opportunity of discovering what are the rights of the parties ... Its general function is to suspend the process of registration until conflicting claims have been settled. It is a unilateral act and no person can create rights in his favor nor enlarge or add to existing proprietary rights by means of a caveat ...

Seksyen 3(3) Akta 1998 menyebut "... Kecuali apa-apa kepentingan berdaftar ..." Saya setuju dengan keputusan Y.A. Syed Agil Barakbah di atas bahawa kaveat bukan kepentingan berdaftar dan dengan hal demikian plaintif telah mematuhi s. 3(3) Akta 1998. Keputusan saya ini dikuatkan lagi dengan keputusan di kes *Damodaran v. Vasudeva* [1979] 1 MLJ 128.

Kaveat walaupun dikatakan didaftar tetapi "it is clear that caveats are not registered ... caveats creates no interest: no person can create rights in his own favour nor enlarge or add to his existing proprietary rights by means of a caveat: *Damodaran v. Vasudeva* [1979] 1 MLJ 128" - lihat the *National Land Code - A Commentary 2* - Judith Sihombing XXV 305.

Di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 bahawa:

> ... the procedure for applying directly to the Court for an order of removal is available not only to the caveatee but also to any other person aggrieved by the existence of the caveat...

Dalam kes *OCBC v. Konsortium Utama Sdn Bhd* [1989] 3 MLJ 501 (Kes OCBC), Y.A. hakim memutuskan bahawa:

> Being the chargee with an indefeasible title and in absence of any fraud, misrepresentation or forgery, the applicants had been aggrieved by the lodgment of the caveat by the respondent who have yet to obtain judgment against BLC.

Di atas saya telah memutuskan bahawa plaintif telah mengambilalih tempat bank dan menjadi penerima gadai. Berasaskan kepada nas kes OCBC di atas plaintif memiliki hakmilik tidak boleh disangkal. Dan mengikut keputusan yang sama, plaintif menjadi pihak terkilan dengan adanya kaveat yang dimasukkan defendan.

Kes *Eng Mee Yong* di bahagian Held (1) memutuskan:

> ... The onus was on the respondent, as caveator, to satisfy the Court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property did raise a serious question to be tried and having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status until the trial of the action by presenting the caveatee from disposing of his land to some third party.

Setelah mengkaji dan membaca hujah lisan dan bertulis kedua-dua pihak, saya dapati tiada soalan penting yang hendak dibicarakan dan dari segi imbangan kesenangan, saya membenarkan permohonan plaintif seperti dalam saman pemula dengan kos.